PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO Nº 01 - CPL1
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Justificativa Nº 56/2019 - PJPI/TJPI/SLC/CPL1

PROCESSO SEI nº 19.0.000004527-9

OBJETO: Locação do imóvel situado na Av. Petrônio Portela, nº 44, Centro, Hugo Napoleão-PI, destinado ao funcionamento do Cartório Extrajudicial do Único Ofício da Cidade de Hugo Napoleão – PI.

REQUERENTES: SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - SENA

FUNDAMENTO LEGAL: Inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93.

LOCATÁRIO: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PIAUÍ – 040101

LOCADOR: JOSÉ PEREIRA DE SOUSA – CPF Nº 066.743.643-04

VALOR MENSAL: R$ **510,60** (quinhentos e dez reais e sessenta centavos).

Trata-se de demanda formulada pela Secretaria Geral – SECGER, através do Despacho Nº 91/2019 - PJPI/TJPI/GABPRE/SECGER (0807034), atinente à solicitação de formalização de aditivo do Contrato nº 133/2015/TJPI, que teve como objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Cartório Extrajudicial do Único Ofício da Cidade de Hugo Napoleão/PI.

Expirada a vigência do Contrato nº 133/2015, sem a prévia aditivação, encaminharam os presentes autos à Superintendência de Licitações e Contratos - SLC, para que fossem adotadas as providências necessárias à celebração de novo contrato de locação (Despacho Nº 91/2019 - PJPI/TJPI/GABPRE/SECGER - 0807034).

Devolvidos os autos à Superintendência de Engenharia e Arquitetura – SENA (Encaminhamento Nº 733/2019 - PJPI/TJPI/SLC/CPL1 - 0850553), retornaram os autos com Projeto Básico Nº 4/2019 - PJPI/TJPI/SENA (0851928) e o Relatório Nº 28/2019 - PJPI/TJPI/SENA (0851929), concluindo ser mais vantajoso para este Tribunal de Justiça a recontratação do imóvel da Avenida Petrônio Portela, nº 44, Bairro Centro, Hugo Napoleão – PI, de coordenadas geográficas: 04°59’21,61’’S/ 42°33’24,44”W.

Retornaram os autos, então, a esta CPL1, com a Certidão de registro do imóvel a ser locado (0855912).

Esta Comissão Permanente de Licitação (0851257) procedeu, então, à juntada dos seguintes documentos:

1.Identidade e CPF do proprietário do imóvel (0868724);

2.Comprovante de Situação Cadastral do CPF (0871077, pág. 03);

3. Comprovante de endereço (0868724, pág. 03);

4. Dados bancários do proprietário (0868724, pág. 03);

5. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (0871077, pág. 01);

6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (0871077, pág. 02);

7. Certidão de Situação Fiscal e Tributária Estadual (0871077, pág. 04);

8. Consulta ao Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas0667 – CEIS (0871077, pág. 05);

9. Declaração de Anuência do Locador (0872123);

10. Certidão Negativa de Débitos Municipais (0875665);

11. Certidão Negativa de Dívida Ativa Estadual (0887202).

Encaminhados os autos à Secretaria Geral para aprovação do Termo de Referência, prosseguiu inicialmente à Secretaria de Orçamento e Finanças - SOF, para informar disponibilidade orçamentária para atendimento da demanda, sobrevindo o Despacho Nº 11968/2019 - PJPI/TJPI/SOF/DEPORCPRO (0880732).

Aprovado o Projeto Básico 0851928, através da Decisão Nº 1197/2019 - PJPI/TJPI/GABPRE/SECGER (0882257).

É o que cabe relatar, eis a justificativa.

A Superintendência de Licitações e Contratos do TJ/PI, em cumprimento de suas atribuições estabelecidas pelo art. 3º da Resolução nº 19/2007, recebeu os presentes autos procedendo a sua autuação e distribuição, incumbindo a esta CPL-1 (0846839) a adoção das providências cabíveis.

A) DO PROCEDIMENTO PARA DISPENSA DE LICITAÇÃO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS (Lei nº 8.666/93).

1. Processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contando autorização da autoridade competente (Art. 38, *caput*, da Lei nº 8.666/1993).

Processo **SEI 19.0.000004527-9**.

2. Justificativa técnica para a escolha do bem imóvel pontuando que as condições de instalação e localização determinaram a opção pelo imóvel, sendo o único apto a atender as necessidades da Administração Pública (Inciso X, art. 24 c/c Parágrafo Único, inc. II e III, art 26, Lei nº 8.666/93).

Foi solicitado à SENA que procedesse à realização de pesquisa de imóveis aptos a atender a demanda (0850553), advindo o Relatório Nº 28/2019 - PJPI/TJPI/SENA (0851929), o qual indica o imóvel da Avenida Petrônio Portela, nº 44, Bairro Centro, Hugo Napoleão-PI, coordenadas 04°59’21,61’’S / 42°33’24,44”W, <u>como perfeitamente apto a atender a demanda e vantajoso em relação ao preço</u>.

Além de não verificarem-se outros imóveis na cidade de Hugo Napoleão aptos ao atendimento da demanda, foi destacada no relatório supracitado aspectos relativos à localização, à área de construção, ao padrão de acabamento, ao estado de conservação, às instalações prediais, à acessibilidade, à funcionalidade, ergonomia, higiene e salubridade, em conformidade com a resolução nº 114, de 20 de abril de 2010, manifestando-se a SENA, por fim, favoravelmente à contratação do multicitado imóvel.

3. Compatibilidade do preço de locação do imóvel com o valor praticado no mercado sobre a oferta de imóveis que enquadrem nas especificações na localidade, ou seja, pesquisa de preço de mercado, (Inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93).

A SENA apontou no relatório de vistoria (0851929) que, considerando o valor sugerido com reajuste pelo IGP-M pelo sei 0765165 para este imóvel, estaria dentro do valor de mercado atualizado, verificando que há vantajosidade econômica na manutenção do imóvel atual.

4. Laudo de avaliação prévia do imóvel escolhido (Inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93).

No Relatório Relatório Nº 28/2019 - PJPI/TJPI/SENA (0851929) consta a descrição detalhada do imóvel.

5. Termo de referência, elaborado com a indicação do objeto de forma precisa, suficiente e clara (Art. 6º, IX e 7º, I, II e § 2º da Lei n.º 8.666/93).

Em analogia ao princípio da essência sobre a forma e da instrumentalização das formas, e ainda, visto a excepcionalidade deste tipo de contratação, verifica-se que encontram-se presentes elementos suficientes para dirigirem a referida contratação, tais como justificativa da demanda (0806603), Despacho 91 (0807034), Relatório detalhado com laudo de avaliação elaborado pelo setor competente - SENA (0851929) e Projeto Básico Nº 4/2019 - PJPI/TJPI/SENA (0851928).

6. Consta cópia do registro do imóvel ou na real impossibilidade da juntada da mesma, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel (Lei de Registro de Propriedade nº 6.015/1973, arts.167, 168 e 172)

Fora anexada aos autos a Certidão de Registro de Imóvel (0855912), referente ao imóvel situado à Avenida Petrônio Portela, nº 44, Centro, na cidade de Hugo Napoleão - PI, matriculado às folhas 076 do livro de Registro de Imóveis 02-A, sob o nº R-1-135, do Cartório Único de Hugo Napoleão-PI.

7. Documentação relativa a regularidade fiscal e trabalhista e essencialmente a Certidão Negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, demonstrando a regularidade do eventual contratado e do bem (Art. 29 da Lei 8.666/93**).**

Foram verificados os seguintes documentos:

1.Identidade e CPF do proprietário do imóvel (0868724);

2.Comprovante de Situação Cadastral do CPF (0871077, pág. 03);

3. Comprovante de endereço (0868724, pág. 03);

4. Dados bancários do proprietário (0868724, pág. 03);

5. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (0871077, pág. 01);

6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (0871077, pág. 02);

7. Certidão de Situação Fiscal e Tributária Estadual (0871077, pág. 04);

8. Consulta ao Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS (0871077, pág. 05);

9. Declaração de Anuência do Locador (0872123);

10. Certidão Negativa de Débitos Municipais (0875665);

11. Certidão Negativa de Dívida Ativa Estadual (0887202).

8. Previsão de recursos orçamentários, com indicação das respectivas rubricas (Lei n.º 8.666/93, art. 7º, § 2o , III e art. 14, caput)

Consta nos autos a dotação de R$ 5.106,00 (cinco mil, cento e seis reais), conforme detalhamento constante do Despacho Nº 11968/2019 - PJPI/TJPI/SOF/DEPORCPRO (0880732).

9. Minuta contratual (art. 40 Lei n.º 8.666/93**).**

Foi elaborada nova minuta contratual (0887168) em estrita obediência a Lei nº 8.245/91 com aplicação subsidiária da Lei 8.666/93 e demais legislação aplicáveis, sem prejuízo da obrigação de

observar orientações expedidas pelo CNJ, como também, estabelecido exigências, proporcionalmente, ao objeto em apreço.

Da mesma forma, as cláusulas de obrigações foram definidas assegurando a qualidade do objeto a ser fornecido, sempre observando o critério da vantagem a favor da Administração, no intuito de defender o interesse Público.

Não obstante, as sanções por inadimplemento foram definidas com base na Lei nº 8.245/91, com aplicação subsidiária da Lei n° 8.666/93 e com atenção dirigida às cláusulas necessárias a todo contrato administrativo (minuta) de acordo com o estabelecido no art. 55, ambos da Lei n° 8.666/93. Tais penalidades por inadimplemento das condições previstas no Edital foram quantificadas na Minuta Contratual, na justa e coerente proporção, seguindo-se as diretrizes da Lei nº 8.245/91 e do art. 87 do Estatuto das Licitações, sem desconsiderar os critérios de satisfação da administração pela locação, devendo ser observado o art. 73, inciso II.

10. Necessidade de ratificação da Superior. (art 26 da Lei 8.666/93)

Deverá ser emitido o Ato de Ratificação previsto no art. 26 da Lei 8.666/93 que será realizado depois dos pareceres SCI e SAJ. Eventuais vícios de caráter formal ou de competência podem ser sanados pela ratificação, sendo convalidados.

B) DA FUNDAMENTAÇÃO

Com entendimento de que o contrato em questão será regido predominantemente pelo direito privado, caso este, em que tanto a Administração quanto o proprietário do imóvel colocam-se em mesmo patamar e, embora a Administração esteja nesse caso sujeita às regras do direito privado, não se despirá totalmente de suas prerrogativas, conforme o entendimento de Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2000, p. 64):

> *"Mesmo quando submetida às regras de direito privado, a Administração não se despe de certos privilégios e sempre se submete a determinadas restrições, "na medida necessária para adequar o meio utilizado ao fim público a cuja consecução se vincula por lei".*

Diante da análise do caso concreto, esta Comissão de Licitação e Contratos entende que é **dispensável** a licitação, nos casos de locação de imóvel, desde que seja compatível com o valor de mercado, nos termos do artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93:

> *Art. 24. É dispensável a licitação:*
>
> *(...)*
>
> *X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja **compatível com o valor de mercado**, segundo **avaliação prévia;***

Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:

> *"A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação. " (J. Cretella Junior,, in Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) (grifo nosso)*

Considerando que é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste e que locador não estará obrigado a renovar o contrato se por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical

transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade, é possível a Administração negociar o valor do imóvel para uma nova contratação.

> ***Lei nº 8.245***/91 *- Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.*
>
> *(...)*
>
> *Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.*
>
> *(...)*
>
> *Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:*
>
> *I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;*
>
> *II - o **prazo mínimo do contrato** a renovar ou **a soma** dos prazos ininterruptos dos contratos escritos **seja de cinco anos;***
>
> *III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo **prazo mínimo e ininterrupto de três anos.***
>
> *§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.*
>
> *§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.*
>
> *§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.*
>
> *§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.*
>
> *§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.*
>
> *Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:*
>
> *I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;*

A Orientação Normativa nº 6, de 01.04.2009, da Advocacia-Geral da União, expressamente dispõe que "A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, **não estando sujeito ao limite máximo de sessenta meses**, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei 8.666, de 1993.

> *"A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESSENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993." (REFERÊNCIA: art. 62, § 3º e art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993; arts. 51 a 57 da Lei nº 8.245, de 1991; Decisão TCU 828/2000 - Plenário.)*

O TCU consolidou o seguinte entendimento, no que se refere ao prazo de vigência do contrato de locação de imóvel firmado pela Administração na qualidade de locatária (Acórdão n° 1.127/2009 – Plenário):

> *"1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.*
>
> *2. Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o*

desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.

*3. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, **em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções**, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93."*

C) CONCLUSÃO

A exigência legal impõe a comprovação da necessidade fática justificada para que possa ser enquadrado nas hipóteses exceção (dispensa) à regra legalmente prevista (licitar), o que restou demonstrado nos autos, referente à locação de imóvel localizado na Avenida Petrônio Portela, nº 44, Bairro Centro, Hugo Napoleão – PI, para sediar o Cartório Extrajudicial do Único Ofício da Cidade de Hugo Napoleão - PI, de propriedade do Sr. JOSÉ PEREIRA DE SOUSA (CPF Nº 066.743.643-04), pelo valor mensal de R$ **510,60** (quinhentos e dez reais e sessenta centavos).

Prosseguindo a tramitação, sejam os autos encaminhados primeiramente para a **Superintendência de Controle Interno - SCI/TJ/PI**, em ato contínuo, à **Secretaria de Assuntos Jurídicos - SAJ**, para análise e emissão de parecer técnico quanto ao regular procedimento em razão da contratação direta por Dispensa de Licitação, conforme estabelecido no Art. 2º, inciso V, da Portaria TJ/PI nº 1.198/2015, de 12 de abril de 2015, com vistas, ao final, para a **Secretaria Geral** deste Tribunal.

Após, os Autos deverão retornar à Superintendência de Licitações e Contratos para as providências necessárias ao prosseguimento do pleito.

É o entendimento de acordo com a legislação pátria.

Documento assinado eletronicamente por **Carla Leal Feitosa**, **Presidente da Comissão**, em 19/02/2019, às 11:49, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php informando o código verificador **0885521** e o código CRC **86B077E6**.

19.0.000004527-9 0885521v9